

НКсО

Национальная коллегия
специалистов-оценщиков

РКО

Российская
коллегия оценщиков

Квалификационный экзамен: оценка недвижимости

Иванов А. С.

г. Москва, 06 июля 2017 г.

Введение

Информация об экзамене

на текущий момент есть только очень общие правила проведения экзамена

Информация по вопросам

темы вопросов обозначены очень укрупненно

Примеры задач

все примеры из разряда "школьных". Достаточно далеки от практики. В примерах встречаются неоднозначности. Поэтому лучше всего будут сдавать студенты.

Сегодня

мы будем обсуждать только доступную на сегодня публичную информацию.
Слухи и домыслы обсуждать не будем

Продолжение

это не последний наш вебинар на тему подготовки к квалэкзамену. По мере накопления новой информации такие вебинары будем проводить регулярно

Общие вопросы для всех направлений оценочной деятельности

- Регулирование оценочной деятельности
- Объекты гражданских прав и их оборот
- Сделки
- Представительство, доверенность
- Право собственности и иные вещные права
- Обязательства
- Гражданско-правовой договор
- Судебная экспертиза

Оценка недвижимости. Базовые понятия

- **Правовая основа регулирования земельных отношений**
- **Перевод земель или земельных участков из одной категории в другую**
- **Использование лесных участков**
- **Градостроительная деятельность и правовая основа территориального планирования**
- **Государственное регулирование рынка недвижимости**
- **Классификация объектов недвижимости**
- **Требования к использованию и охране земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон**

Оценка недвижимости. Базовые понятия

- **Общие вопросы регулирования ипотеки (залога) недвижимости**
- **Функции сложного процента**
- **Дисконтирование**
- **Индексация**
- **Наилучшее использование объекта недвижимости**

Оценка недвижимости. Доходный подход

- **Потенциальный валовый доход**
- **Действительный валовый доход**
- **Операционные расходы**
- **Чистый операционный доход**
- **Реверсия (терминальная стоимость)**
- **Ставки дисконтирования и капитализации (метод кумулятивного построения, метод рыночной экстракции)**

Оценка недвижимости. Доходный подход

- **Ипотечно-инвестиционный анализ**
- **Метод дисконтирования денежных потоков**
- **Методы капитализации по расчетным моделям**
- **Норма возврата капитала (методы Ринга, Хоскольда, Инвуда)**

Оценка недвижимости. Затратный подход

- **Методы затратного подхода**
- **Затраты на создание объектов недвижимости**
- **Выбор аналогов и корректировки их стоимости**
- **Коэффициент торможения**
- **Расчет износа и устареваний**
- **Аддитивная и мультипликативная модели расчета износа**
- **Прибыль предпринимателя (девелопера)**
- **Сроки службы, возраст объектов**

Оценка недвижимости. Сравнительный подход

- **Выбор аналогов**
- **Корректирование цен аналогов**
- **Метод сравнения продаж**
- **Метод валового рентного множителя (мультипликатора)**
- **Метод регрессионного анализа**

Оценка недвижимости. Оценка земельных участков

- **Метод выделения**
- **Метод капитализация земельной ренты**
- **Метод предполагаемого использования**
- **Метод разбивки на участки**
- **Метод распределения**
- **Метод сравнения продаж**
- **Метод остатка для земли**

Оценка недвижимости. Прочее

- **Оценка приносящей доход (коммерческой) недвижимости**
- **Оценка производственной и специализированной недвижимости**
- **Оценка недвижимости, предназначенной для определенных видов бизнеса**

Источники информации

**Гражданский кодекс Российской Федерации
Земельный кодекс Российской Федерации**

**Водный кодекс Российской Федерации
Лесной кодекс Российской Федерации**

**Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке
(залоге недвижимости)»**

**Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте
земель сельскохозяйственного назначения»**

**Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости
(ФСО № 7)»**

Источники информации

**Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
(протокол заседания Совета от 23.06.2015 № 17-АУ)**

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-Р

**Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова
М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007**

**Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский
М.: Изд. «Маросейка», 2009**

Источники информации

Справочники укрупненных показателей стоимости строительства, подготовленные компанией «КО-ИНВЕСТ».

Разделы:

**Информационная основа и принципы построения изданий Ко-Инвест серии «Справочник оценщика»;
Рекомендации по использованию**

**Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации
/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов
М.: Изд. «Финансы и статистика», 2008**

**Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие
/В.И. Петров, под ред. М. А. Федотовой.
2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. «КноРус», 2008**

Оценка недвижимости. Глоссарий

Аддитивная модель внесения относительных корректировок – модель, предполагающая расчет совокупной корректировки как суммы всех вносимых относительных корректировок.

Аддитивная модель расчета совокупного износа -

$K_{сов.} = K_{физ.} + K_{фун.} + K_{эк.}$,

Согласно аддитивной модели, износ и устаревания действуют независимо и снижают полную стоимость на соответствующий процент.

Арендопригодная площадь –

площадь объекта недвижимости, которая может быть сдана в аренду.

Безрисковая ставка/Ставка безрисковой доходности -

процентная ставка доходности, которую инвестор может получить на свой капитал, при вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием или минимальным возможным риском невозвращения вложенных средств.

Оценка недвижимости. Глоссарий

Внешнее/экономическое устаревание –

уменьшение стоимости в результате воздействия неблагоприятных внешних факторов, таких, как низкий сравнительный спрос на недвижимость, отраслевая переориентация, сложности с транспортировкой, чрезмерное государственное регулирование и т.п.

Денежная корректировка -

денежная сумма, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Денежная корректировка может применяться как цене объекта аналога в целом, так и единице сравнения.

Доля заемных средств –

доля средств в совокупных инвестициях в объект недвижимости, формируемая за счет заемного финансирования

Оценка недвижимости. Глоссарий

Индекс изменения цен –

отношение цены товара(услуги) в конце периода к его цене в начале периода.

Ипотечная постоянная -

отношение ежегодных расходов по обслуживанию ипотечного кредита к первоначальной сумме кредита

Коэффициент капитализации для улучшений –

выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода, относимого на улучшения, к их рыночной стоимости

Коэффициент потерь от недозагрузки арендных площадей –

отношение величины потерь арендных доходов от неполного использования арендопригодных площадей к потенциальному валовому доходу. Обычно выражается в процентах от ПВД

Оценка недвижимости. Глоссарий

Коэффициент торможения–

показатель степени, характеризующий силу влияния главного параметра на стоимость объекта

$$b = \frac{\ln\left(\frac{S_2}{S_1}\right)}{\ln\left(\frac{X_2}{X_1}\right)}, \text{ где}$$

b – коэффициент торможения;

S₁ и S₂- стоимости первого и второго объектов-аналогов;

X₁ и X₂ – ценообразующие параметры соответствующих аналогов.

Метод Инвуда -

метод расчета нормы возврата капитала. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по ставке, равной требуемой норме доходности (норме отдачи) на собственный капитал.

Норма возврата капитала = $SFF(n, Y) = Y / ((1+Y)^n - 1)$,

где

Y- требуемая норма доходности инвестиций,

n - оставшийся срок экономической жизни.

Оценка недвижимости. Глоссарий

Метод разбивки на компоненты –

метод расчета стоимости здания как суммы стоимостей его отдельных компонентов - фундаментов, стен, перекрытий и т.п.

Метод Ринга -

метод расчета нормы возврата капитала. Предусматривается возмещение инвестированного капитала равными суммами.

Норма возврата капитала = $1/n$,
где n - оставшийся срок экономической жизни.

Метод Хоскольда –

метод предполагает определение физического износа объекта на основе значения эффективного возраста, а не хронологического

Норма возврата капитала = $SFF(n, Y) = Yrf / ((1 + Yrf)^n - 1)$, где
 Yrf - безрисковая ставка дохода на инвестиции,
 n - оставшийся срок экономической жизни

Оценка недвижимости. Глоссарий

Метод эффективного возраста расчета износа –

метод предполагает определение **физического** износа объекта на основе значения эффективного возраста, а не хронологического

Метод сравнения продаж -

определение рыночной стоимости объекта путем анализа цен продаж/предложений сопоставимых объектов (аналогов) и применения к ним корректировок, учитывающих различия между аналогами и объектом. Определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировку цен аналогов по каждому элементу сравнения и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных скорректированных цен аналогов

Метод сравнительной единицы –

метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного объекта. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц (площадь, объем)

Оценка недвижимости. Глоссарий

Мультипликативная модель расчета совокупного износа и устареваний –

$$K_{сов} = 1 - (1 - K_{физ.})(1 - K_{фун.})(1 - K_{эк.})$$

Неоперационные активы -

активы предприятия, не принимающие непосредственного участия в его основной деятельности

Неспециализированный актив –

актив, который может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является

Операционные активы –

активы предприятия, непосредственно задействованные в его основной деятельности и формирующие доходы от этой деятельности

Оценка недвижимости. Глоссарий

Неустранимый износ (устаревание) –

износ (устаревание), устранение которого **технически невозможно** либо экономически нецелесообразно, то есть экономическая выгода от возможного устранения износа меньше производимых затрат

Норма возврата капитала -

величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта

Первоначальная балансовая стоимость –

сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление основных средств, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, отраженная в бухгалтерском учете организации

Постпрогнозный период –

период времени, наступающий после прогнозного периода

Оценка недвижимости. Глоссарий

Премия за низкую ликвидность –

премия, учитывающая невозможность незамедлительного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций

В заданиях квалификационного экзамена рассчитывается по формуле $disc/12*N$,

$disc$ - ставка дисконтирования (годовая),

N - срок экспозиции объекта на рынке (в месяцах).

Прогнозный период –

период времени, в течение которого моделируются денежные потоки от объекта недвижимости. В качестве прогнозного периода могут рассматриваться типичный срок владения подобными активами, период до выхода объекта на стабильные потоки доходов и расходов

Прибыль предпринимателя –

вознаграждение предпринимателя (девелопера) за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости

Оценка недвижимости. Глоссарий

Процентная корректировка –

корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта

Резерв на замещение –

отчисления в ремонтный фонд, который обеспечивает поддержание долгоживущих и своевременную замену короткоживущих элементов объектов недвижимости (за исключением текущего ремонта)

Специализированный актив –

актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива.

Оценка недвижимости. Глоссарий

Срок жизни –

полный срок существования объекта недвижимости

Хронологический возраст –

Временной период, прошедший от сдачи объекта в эксплуатацию (или изготовления) до текущего момента (или даты оценки).

Срок физической жизни остаточный –

Разница между полным и фактическим сроками жизни

Срок службы –

Временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным.

Может как совпадать со сроком жизни, так и быть меньше него

Остаточный срок службы –

временной период с текущего момента (или даты оценки) до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным.

Оценка недвижимости. Глоссарий

Сверх улучшения –

элементы объекта недвижимости, вклад в стоимость которых меньше затрат на их создание

Срок экспозиции объекта недвижимости на открытом рынке –

период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий

Терминальная стоимость –

стоимость объекта недвижимости на момент окончания периода прогнозирования денежных потоков от объекта недвижимости

Текущее использование объекта недвижимости –

фактически сложившееся использование объекта недвижимости на определенную дату, как правило, на дату оценки

Оценка недвижимости. Глоссарий

Эффективный возраст –

Разница между полным сроком экономической жизни объекта недвижимости и его оставшимся сроком экономической жизни.

Время, которым оценивается продолжительность жизни объекта, в зависимости от его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость

Чистый операционный доход –

Действительный валовый доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение

Темп роста –

относительное изменение значения динамического показателя за период времени, выраженное в процентах

5 ПРАВИЛ СДАЧИ ТЕСТОВ

1. Отвечать в порядке "Легкие – сложные"

2. Не "зависать" на одном вопросе

3. Читать очень внимательно весь вопрос целиком, выделяя ловушки ("не", "исключая" и т.п.)

4. Прочитать все ответы. Не выбирать первый "правильный"

5. Проверить все ответы

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 1.

Оценщик имеет право:

- I. Применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки
- II. Требовать денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки в зависимости от определенной стоимости
- III. Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик не обеспечил привлечение необходимых для проведения оценки специалистов
- IV. Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки

Варианты ответов:

- 1) I, II
- 2) II
- 3) I, III
- 4) I, IV

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 2.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- I. В отношении оценщика принималась мера дисциплинарного воздействия за нарушение порядка обеспечения имущественной ответственности
- II. Оценщик не имеет на дату оценки действующего договора страхования
- III. Оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика
- IV. В отношении объекта оценки страховщик оценщика имеет вещные или обязательственные права вне договора на оценку

Варианты ответов:

- 1) III
- 2) II, III, IV
- 3) I, III
- 4) все перечисленное

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 3.

Может ли оценщиком быть использована информация о событиях, произошедших после даты оценки?

Варианты ответов:

- 1) не может
- 2) может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки
- 3) может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки**
- 4) может только в том случае если использование указанной информации влияет на величину рыночной или иной стоимости, определяемой в процессе оценки

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 4.

Что в соответствии с федеральным стандартом является результатом оценки?

Варианты ответов:

- 1) **итоговая величина стоимости объекта оценки**
- 2) отчет об оценке объекта оценки
- 3) стоимость объекта оценки, определенная при проведении оценки в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности
- 4) отчет об оценке объекта оценки, содержащий выводы относительно итоговой величины стоимости

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 5.

Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки это:

- I. Дата определения стоимости объекта оценки
- II. Дата проведения оценки
- III. Дата оценки
- IV. Дата оценки стоимости

Варианты ответов:

- 1) I, II
- 2) I, II III**
- 3) II, III
- 4) все перечисленное

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 6.

Какая стоимость в соответствии с федеральным стандартом определяется для целей залога?

Варианты ответов:

- 1) залоговая стоимость
- 2) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение может определяться залоговая стоимость
- 3) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости
- 4) только рыночная стоимость

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 7.

В соответствии с федеральным стандартом оценки к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- I. Условия сделки с объектом оценки
- II. Срок экспозиции объекта оценки
- III. Продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов
- IV. Вынужденный характер реализации объекта оценки

Варианты ответов:

- 1) I, II, IV
- 2) II, III, IV
- 3) II, IV
- 4) все перечисленное

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 8.

Какие подходы к оценке в соответствии с федеральным стандартом оценки используются при определении инвестиционной стоимости?

Варианты ответов:

- 1) **доходный**
- 2) доходный и затратный
- 3) доходный и сравнительный
- 4) сравнительный, доходный, затратный

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 9.

Чем могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав?

Варианты ответов:

- 1) решением собственника объекта гражданских прав
- 2) законом или в установленном законом порядке**
- 3) только законом
- 4) только судом

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 10.

Заведомо ложные заключение или показание эксперта, показание специалиста относительно стоимости объекта оценки могут наказываться:

- I. Штрафом
- II. Обязательными работами
- III. Исправительными работами
- IV. Арестом

Варианты ответов:

- 1) I, II
- 2) I, III
- 3) IV
- 4) все перечисленное**

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 11.

Какими методами согласно федеральному стандарту в рамках доходного подхода может определяться стоимость недвижимости в рамках доходного подхода?

- I. Методом прямой капитализации
- II. Методом дисконтирования денежных потоков
- III Метод остатка
- IV. Методом капитализации по расчетным моделям

Варианты ответов:

- 1) I, II
- 2) I, III, IV
- 3) I, II, IV**
- 4) все перечисленное

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 12.

Переход какого права на сданное в аренду имущество к другому лицу является основанием для изменения или расторжения договора аренды?

Варианты ответов:

- 1) право оперативного управления
- 2) права собственности
- 3) право хозяйственного ведения
- 4) **ни одно из перечисленных**

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 13.

Какие сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»?

- I. Частный
- II. Публичный
- III. Срочный
- IV. Постоянный

Варианты ответов:

- 1) II
- 2) II, IV
- 3) II, III, IV
- 4) все перечисленное**

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 14.

На каком праве должно принадлежать имущество залогодателю для возможности установления ипотеки?

- I. На праве собственности
- II. На праве хозяйственного ведения
- III. На праве оперативного управления
- IV. На праве пользования.

Варианты ответов:

- 1) I
- 2) I, II
- 3) I, III, IV
- 4) всё перечисленное

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 15.

Правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются:

I. Федеральным законом

II. Нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации

III. Нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации

IV. Нормативными правовыми актами органов местного самоуправления

Варианты ответов:

1) I

2) II

3) I, II, III

4) все перечисленное

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 16.

Объект оценки представляет собой земельный участок с улучшениями. Оценщик определил, что наиболее эффективным вариантом использования объекта является снос существующих улучшений и новое строительство. Чему равна рыночная стоимость объекта оценки в этом случае?

Варианты ответов:

- 1) Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного за вычетом затрат на снос существующих улучшений с учетом стоимости возвратных материалов
- 2) Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного
- 3) Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости замещения вновь возводимых улучшений с учетом прибыли предпринимателя
- 4) Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости воспроизводства (замещения) существующих улучшений с учетом прибыли предпринимателя за вычетом накопленного износа

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 17.

Количество лет, прошедших со времени создания объекта недвижимости, это:

Варианты ответов:

- 1) Срок службы
- 2) Срок экономической службы
- 3) Хронологический возраст**
- 4) Эффективный возраст
- 5) Оставшийся срок экономической службы

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 18.

Укажите правильный порядок расчета текущей стоимости реверсии объекта при дисконтировании на конец периода:

Варианты ответов:

- 1) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации
- 2) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года**
- 3) ЧОД последнего прогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года
- 4) ЧОД последнего прогнозного года, увеличенный на годовой темпа роста делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю первого постпрогнозного года

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 19.

Назовите, какой метод оценки в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р, не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка:

- I. Метод разбивки на участки
- II. Метод распределения
- III. Метод сравнения продаж
- IV. Метод капитализации земельной ренты

Варианты ответов:

- 1) I
- 2) I и II**
- 3) III
- 4) IV

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 20.

Верно ли следующее утверждение согласно ФСО 7: Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Варианты ответов:

- 1) Да.
- 2) Нет.
- 3) Зависит от объекта оценки .
- 4) Зависит от задания на оценку.

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 21.

Для каких из перечисленных ниже объектов при оценке рыночной стоимости целесообразно применение затратного подхода:

- А). Жилая трехкомнатная квартира, г. Москва;
- Б). Отдельно стоящее здание действующей котельной, г. Самара;
- В). Железобетонный подземный резервуар на территории промплощадки в г. Электросталь;
- Г). Деловой центр, г. Комсомольск-на-Амуре, полностью сданный в аренду;
- Д). Торговый центр, г. Тюмень.

Варианты ответов:

- 1) **Б, В**
- 2) Б, Г
- 3) В, Г
- 4) только Б
- 5) только Г

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 22.

Какие из приведенных ниже факторов не оказывают влияния на рыночную стоимость производственного здания?

- I. Регион расположения
- II. Планы покупателя по использованию здания
- III. Дата проведения капитального ремонта
- IV. Возраст здания

Варианты ответов:

- 1) I, II
- 2) II
- 3) I, III, IV
- 4) IV

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 23.

Какой показатель не может являться единицей сравнения при определении рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом?

Варианты ответов:

- 1) Цена в расчете на квадратный метр общей площади для складского объекта
- 2) Цена в расчете на квадратный метр торгового зала
- 3) Цена в расчете на кубический метр для офисного здания**
- 4) Цена в расчете на номер для гостиницы

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 24.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения продаж оценщик может использовать:

- I. Цены предложений аналогичных объектов недвижимости
- II. Среднерыночные цены на аналогичные объекты
- III. Цены сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости
- IV. Запрашиваемую собственником-продавцом цену продажи объекта оценки

Варианты ответов:

- 1) I, II, III
- 2) I, III**
- 3) I, II, III, IV
- 4) I, III, IV

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 25.

Задание на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости должно включать:

- I. объект оценки
- II. дату оценки
- III. вид стоимости
- IV. дату подготовки отчета
- V. допущения оценки
- VI. срок экспозиции объекта оценки

Варианты ответов:

- 1) I, IV, V
- 2) I, II, VI
- 3) I, II, III, V**
- 4) I, III, V, VI
- 5) I,II,III,IV,V,VI

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 26.

Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40% перекрытий. Оценщик нашел информацию по удельным весам конструктивных элементов аналогичного построенного здания:

фундамент - 10%

стены - 15%

перекрытия - 20%

крыша - 15%

прочие элементы - 40%.

Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки.

Варианты ответов:

1) 8%

2) 18%

3) 20%

4) 24%

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 26.

Решение:

Степень строительной готовности здания, незавершенного строительством = $10\% + 15\% + 0,4 * 20\% = 33\%$

Таким образом, удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости этого объекта (не полностью построенного здания) составит $0,4 * 20\% / 33\% = 0,2424$.

Округленно, 24%.

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 27.

Определить рыночную стоимость земельного участка под жилую застройку. Площадь участка 2 га, на нем можно построить 15000 кв. м жилых площадей. Известна информация о следующих сделках (считать, что описанные ниже участки сопоставимы с оцениваемым по всем характеристикам кроме указанных в описании):

А. Участок площадью 0,5 га, под строительство офисного центра общей площадью 10 тыс. кв. м, цена продажи 10 млн руб.

Б. Участок площадью 1 га под строительство 5 тыс. кв. м жилья, цена продажи 15 млн руб.

В. Участок общей площадью 2 га под строительство гостиницы площадью 15000 кв.м, цена продажи 30 млн руб.

Г. Участок общей площадью 2,5 га под строительство 20000 тыс. кв.м жилья, цена продажи 60 млн руб.

Варианты ответов:

- 1) 22,5 млн руб.
- 2) 30 млн руб.
- 3) 39 млн руб.
- 4) 45 млн руб.**
- 5) 48 млн руб.

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 27.

Решение:

Важно: для незастроенных з/у участков под застройку с утвержденными ТЭП-ми удельным показателем является не стоимость за кв.м. з/у, а стоимость за кв.м. будущих улучшений. Чем больше разрешено построить – тем дороже, независимо от площади з/у.

Аналоги А и В не подходят по назначению (данных о корректировках нет).

Аналог Б. Стоимость за кв.м. будущих улучшений = $15 \text{ млн} / 5 \text{ 000} = 3 \text{ 000}$.

Аналог Г. Стоимость за кв.м. будущих улучшений = $60 \text{ млн} / 20 \text{ 000} = 3 \text{ 000}$.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого з/у 2 Га =
= $15 \text{ 000} * 3 \text{ 000} = 45 \text{ млн. руб.}$

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 28.

Определить рыночную стоимость оцениваемого затратным подходом объекта недвижимости, если рыночная стоимость участка земли составляет 28 млн. руб., затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя равны 90 млн. руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20 %.

Варианты ответов:

- 1) 46 млн. руб.
- 2) 94,4 млн. руб.
- 3) **100 млн. руб.**
- 4) Для корректного расчета необходимы дополнительные данные о величине физического износа.

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 28.

Определить рыночную стоимость оцениваемого затратным подходом объекта недвижимости, если рыночная стоимость участка земли составляет 28 млн. руб., затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя равны 90 млн. руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20 %.

Решение:

$$\text{Рыночная стоимость} = 28 + 90 * (1 - 0,2) = 100$$

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 29.

Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 100 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 500 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12% соответственно. Рассчитать рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

Варианты ответов:

- 1) 504 000 руб.
- 2) 600 000 руб.
- 3) 900 000 руб.**
- 4) 1 500 000 руб.

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 29.

Решение:

$$\text{ЧОД от здания} = 500\,000 * 0,12 = 60\,000$$

$$\text{ЧОД от земли} = 100\,000 - 60\,000 = 40\,000$$

$$\text{Рыночная стоимость земли} = 40\,000/0,1 = 400\,000$$

$$\text{Рыночная стоимость единого объекта} = 500\,000 + 400\,000 = 900\,000$$

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 30.

Рыночная ставка аренды для торгового помещения на начало 2003 года составляла 100 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2001 года по начало 2017 года составил 3.54. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2001 года по начало 2003 года составил 1.18. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2017 года.

Варианты ответов:

- 1) 118
- 2) 236
- 3) 300**
- 4) 354
- 5) 472

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 30.

Рыночная ставка аренды для торгового помещения на начало 2003 года составляла 100 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2001 года по начало 2017 года составил 3.54. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2001 года по начало 2003 года составил 1.18. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2017 года.

Решение:

$$\text{Индекс} = 3,54 / 1,18 = 3,00$$

$$\text{Рыночная ставка} = 100 * 3,00 = 300$$

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 31.

Определите рыночную стоимость здания площадью 100 кв. м.

Цена здания-аналога на рынке составляет 50 000 руб./кв. м., среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения аналога на 20% выше, чем в районе расположения объекта и в отличие от оцениваемого здания в аналоге проведен ремонт (абсолютная корректировка по данному фактору от местоположения не зависит и составляет 5 000 руб./кв. м).

Варианты ответов:

- 1) **3 500 000 руб.**
- 2) 4 400 000 руб.
- 3) 4 500 000 руб.
- 4) 5 500 000 руб.

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 31.

Определите рыночную стоимость здания площадью 100 кв. м.

Цена здания-аналога на рынке составляет 50 000 руб./кв. м., среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения аналога на 20% выше, чем в районе расположения объекта и в отличие от оцениваемого здания в аналоге проведен ремонт (абсолютная корректировка по данному фактору от местоположения не зависит и составляет 5 000 руб./кв. м).

Решение:

$$\text{Скорр цена} = 50\,000 * 0,8 - 5\,000 = 35\,000$$

$$\text{Рыночная стоимость} = 35\,000 * 100 = 3\,500\,000$$

Задача не совсем корректна. Исходя из формулировки задачи более корректно было бы:

$$50\,000/1,2 - 5\,000 = 36\,667$$

$$36\,667 * 100 = 3\,666\,700$$

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 32.

Определите рыночную стоимость здания, если потенциальный валовой доход составляет 100 000 руб. в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а рыночная ставка капитализации составляет 10%.

Варианты ответов:

- 1) 700 000 руб.
- 2) 862 500 руб.
- 3) 10 300 000 руб.**
- 4) 10 350 000 руб.

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 32.

Определите рыночную стоимость здания, если потенциальный валовой доход составляет 100 000 руб. в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а рыночная ставка капитализации составляет 10%.

Решение:

$$\text{ЧОД} = 100\,000 * 12 (1-10\%) - 500 * 100 = 1\,030\,000$$

$$\text{Рыночная стоимость} = 1\,030\,000 / 0,1 = 10\,300\,000$$

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 33.

Определите рыночную ставку капитализации для офисного здания, если приносимый им чистый операционный доход составляет 5 млн рублей, цена продажи 50 млн рублей, а брокерская комиссия за продажу 5% от цены сделки. Результат округлить до сотых долей процента.

Варианты ответов:

- 1) 5,00%
- 2) 9,50%
- 3) 10,00%**
- 4) 10,53%

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 33.

Определите рыночную ставку капитализации для офисного здания, если приносимый им чистый операционный доход составляет 5 млн рублей, цена продажи 50 млн рублей, а брокерская комиссия за продажу 5% от цены сделки. Результат округлить до сотых долей процента.

Решение:

$$R = 5 \text{ млн} / 50 \text{ млн} = 0,1 \text{ или } 10\%$$

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 34.

Определить рыночную стоимость застроенного земельного участка, если рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет 1 млн рублей, а для аналогичных объектов вклад стоимости улучшений в стоимость единого объекта недвижимости составляет 70%.

Варианты ответов:

- 1) **0,3 млн. руб.**
- 2) 0,5 млн. руб.
- 3) 0,7 млн. руб.
- 4) 1,0 млн. руб.

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 34.

Определить рыночную стоимость застроенного земельного участка, если рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет 1 млн рублей, а для аналогичных объектов вклад стоимости улучшений в стоимость единого объекта недвижимости составляет 70%.

Решение:

Рыночная стоимость $z/y = 1\ 000\ 000 * (1-0,7) = 300\ 000$ или 0,3 млн.

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 35.

Рассчитать рыночную стоимость земельного участка методом деления на участки, если участок предполагается разделить на 2 лота, которые, как прогнозируется, будут проданы через 1 и 2 года по ценам 1 и 2 млн руб. соответственно. Затраты на продажу составят соответственно 200 тыс. руб. на дату оценки и 1 млн руб. на конец первого года. Требуемая норма доходности аналогичных инвестиций 10%. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

- 1) 0,500 млн. руб.
- 2) 1,453 млн. руб.**
- 3) 1,618 млн. руб.
- 4) 3,271 млн. руб.

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 35.

Решение:

	0	1	2
Доходы		1 000 000	2 000 000
Расходы	-200 000	-1 000 000	
Денежный поток	-200 000	0	2 000 000
Ставка дисконтирования	0,1	0,1	0,1
	1	0,909091	0,826446
Текущая стоимость	-200 000	0	1 652 893
Рыночная стоимость	1 452 893		

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 36.

Рыночная стоимость расположенного на земельном участке здания составляет

3 млн руб., оставшийся срок его экономической жизни 25 лет. Норма возврата капитала определяется по методу Ринга. Ставка дисконтирования составляет 18%. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб. Определите рыночную стоимость земельного участка.

Варианты ответов:

- 1) 154 000 руб.
- 2) **222 222 руб.**
- 3) 888 888 руб.
- 4) 1 555 555 руб.

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 36.

Решение:

Норма возврата по Рингу = $1/25 = 0,04$

R для здания = $0,18 + 0,04 = 0,22$

ЧОД от здания = $3\ 000\ 000 * 0,22 = 660\ 000$

ЧОД от земли = $700\ 000 - 660\ 000 = 40\ 000$

Рыночная стоимость з/у = $40\ 000/0,18 = 222\ 222$

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 37.

Затраты на создание конструкции зарегистрированного объекта недвижимости – металлического резервуара объемом 100 м³ составляет 100 000 руб., объемом 175 м³ - 140 000 руб. Коэффициент, учитывающий стоимость доставки и монтажа резервуара, составляет 1,7. Затраты на ускоренную доставку металлоконструкций - 15 000 руб. Надбавка за срочное оформление документации - 10% от стоимости металлоконструкций. Необходимо рассчитать рыночные затраты на создание смонтированного резервуара объемом 150 куб. м с использованием коэффициента торможения.

Варианты ответов:

- 1) **216 933 руб.**
- 2) 239 400 руб.
- 3) 253 611 руб.
- 4) 253 626 руб.

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 37.

Решение:

Коэффициент торможения = $b = \frac{\ln(140000/100000)}{\ln(175/100)} = 0,6$

Затраты на создание конструкции резервуара 150 куб.м.

$100\ 000 * (150/100)^{0,6} = 127\ 542$ или

$140\ 000 * (150/175)^{0,6} = 127\ 632$. Усредним и получим 127 587.

Усреднение не очевидное действие, но некоторые так рекомендуют делать. как и авторы этого вопроса.

Учитываем доставку и монтаж:

Рыночные затраты = $127\ 587 * 1,7 = 216\ 933$

Надбавки за срочность не имеют отношения к рыночной стоимости.

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 38.

Рассчитать коэффициент капитализации для объекта недвижимости. Срок жизни здания - 80 лет. Дата ввода объекта – октябрь 1957 г., дата оценки - октябрь 2017 г.

Возврат инвестиций осуществляется по методу Хоскольда.

Требуемая норма доходности инвестиций – 12%, в том числе безрисковая ставка – 6%.

Эффективный возраст соответствует хронологическому возрасту.

Результат округлить до сотых долей процента.

Варианты ответов:

- 1) 13,39%
- 2) 13,87%
- 3) 14,72%**
- 4) 17,00%

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 38.

Решение:

Эффективный возраст = 2017 – 1957 = 60.

Оставшийся срок жизни здания 20 лет.

Норма возврата капитала:

для Хоскольда используем безрисковую ставку 6%.

Норма возврата капитала = $SFF(n, Y) = Yrf / ((1 + Yrf)^n - 1) = 0,0272$

, где Yrf - безрисковая ставка дохода на инвестиции,

n - оставшийся срок экономической жизни

$R = 12\% + 2,72\% = 14,72\%$

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 39.

Определить рыночную стоимость складского здания методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозная величина чистого денежного потока, возникающего в конце года: 1 год – 12 000 руб., 2-й год – 22 000 руб., 3-й год – 28 000 руб. Предполагается, что с четвертого года чистый операционный доход для здания стабилизируется на уровне 6 000 рублей, а рыночная ставка капитализации для этого периода прогнозируется на уровне 10%. Затраты на продажу объекта в конце периода прогноза не учитывать. Ставка дисконтирования 12%. Дисконтирование осуществляется на конец периода. Результат округлить до тыс. руб.

Варианты ответов:

- 1) 86 000 руб.
- 2) 88 000 руб.
- 3) 91 000 руб.**
- 4) 102 000 руб.

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 39.

Решение:

	1	2	3	пп
Денежный поток	12 000	22 000	28 000	
Продажа				60 000
Ставка дисконтирования	0,12	0,12	0,12	0,12
	0,892857	0,797194	0,71178	0,71178
Текущая стоимость	10 714	17 538	19 930	42 707
Рыночная стоимость	90 889			

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 40

Оценивается Объект – двухэтажное офисное здание площадью 100 кв. м, требующее косметического ремонта. Имеется аналог – двухэтажное офисное здание площадью 80 кв. м, в котором проведён косметический ремонт. Аналог предлагается на продажу за 600 000 руб. Среднерыночная корректировка на утратывание для подобных объектов составляет 10%.

Имеются также следующие данные по продажам.

Объект - Состояние - Цена сделки, руб.

Одноэтажное кирпичное офисное здание 30 кв. м - Требуется косметический ремонт - 120 000

Двухэтажное кирпичное офисное здание 40 кв. м - Проведен косметический ремонт - 280 000

Одноэтажное кирпичное офисное здание 40 кв. м - Проведен косметический ремонт - 260 000

Одноэтажное кирпичное торгово-офисное здание 30 кв. м - Проведен косметический ремонт - 270 000

Рассчитать рыночную стоимость Объекта.

Варианты ответов:

1) 175 000 руб.

2) 375 000 руб.

3) 425 000 руб.

4) 500 000 руб.

Оценка недвижимости. Примеры вопросов

Вопрос 40

Решение:

Поправка на ремонт: Ищем парную продажу:

Двухэтажное офисное здание - не подходит по этажности

Одноэтажное торгово-офисное здание – не подходит по назначению

Пара:

Одноэтажное кирпичное офисное здание 30 кв. м - Требуется косметический ремонт - 120 000. Стоимость за кв.м. без ремонта = $120\ 000 / 30 = 4\ 000$

Одноэтажное кирпичное офисное здание 40 кв. м - Проведен косметический ремонт - 260 000. Стоимость за кв.м. с ремонтом = $260\ 000 / 40 = 6\ 500$.

Поправка на ремонт = $6\ 500 - 4\ 000 = 2\ 500$.

Цена аналога 600 000. Корректировка на торг – 10%, Скор. цена 540 000. Скор. цена за кв. м = $540\ 000 / 80 = 6\ 750$.

Поправка на ремонт: – 2 500.

Скор. цена за кв.м. = 4 750

Рыночная стоимость: $4\ 250 * 100 = 425\ 000$

НКсО

Национальная коллегия
специалистов-оценщиков

Спасибо за внимание